令和　８年（ケ）第　　３２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　天　野　英　司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　４日から 令和　８年１２月１４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 札幌地方裁判所別館４階開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時２０分 札幌地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２１日から 令和　８年１２月２５日まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月２０日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	161,590,000 129,272,000	一括	32,318,000	923,069	257,613
1	111,760,000				
2	2,880,000				
3	1,920,000				
4	45,030,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　目　録

1　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目

地　　番　９９０番８５

地　　目　宅地

地　　積　１８０１．７６平方メートル

共有者　A　持分６分の３
共有者　B　持分６分の１
共有者　C　持分６分の１
共有者　D　持分６分の１

2　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目

地　　番　９９０番４３５

地　　目　宅地

地　　積　６６．２１平方メートル

共有者　A　持分６分の３
共有者　B　持分６分の１
共有者　C　持分６分の１
共有者　D　持分６分の１

3　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目

地　　番　９９０番４３６

地　　目　宅地

地　　積　２６．４３平方メートル

共有者　A　持分６分の３
共有者　B　持分６分の１
共有者　C　持分６分の１
共有者　D　持分６分の１

4　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目　９９０番地８５

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

家屋　番号　　９９０番８５の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき３階建

床　面　積　　１階　　１１８．００平方メートル
　　２階　　１４１．１９平方メートル
　　３階　　５２．１７平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅・事務所・車庫

床　面　積　　１階　　約１２６．８７平方メートル
　　２階　　１４１．１９平方メートル
　　３階　　５２．１７平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の３
共有者　Ｂ　持分６分の１
共有者　Ｃ　持分６分の１
共有者　Ｄ　持分６分の１

注　　意　　書

1　本件の入札には，令和２年４月１日に施行された改正民事執行法第６５条の２により，**暴力団員等に該当しないこと等の陳述書**が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また，陳述書等の記載に不備があった場合，入札が無効になる場合があります。陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようにご注意ください。

（無効になる入札例）

●陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。

●生年月日の記載がない。

●「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」（※）の□にチェックが入っているが，別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

（※）「自己の計算～とする者」とは，自ら不動産を取得する意図の下で，あなたに対し資金提供をして入札をさせ，不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例１）Ｂは物件を取得したいと考えたが，自らは入札せずＡ（あなた）に資金を提供し，Ａが入札した。

→Ｂは「自己の～とする者」に該当する。

例２）Ａは物件を取得したいと考えて，金融機関Ｃから融資を受け，Ａが入札した。

→Ｃは「自己の～とする者」に該当しない。

2　売却決定期日は，同法６８条の４により，最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には，**２週間程度延期**する場合があります。

3　入札に当たってご不明な点は，当庁執行官室（☎011-281-3535）に直接お問い合わせいただくか，不動産競売物件情報（通称 BIT）サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第４部不動産競売係

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１６日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　天　野　英　司

1　不動産の表示
【物件番号１～４】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１～４】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
本件共有者らが占有している。
【物件番号１～３】
（１）有限会社西村ビル所有の売却対象外建物（家屋番号９９０番８５）が本件土地上に存在する。
（２）物件番号４の敷地部分及び上記（１）記載の売却対象外建物の敷地部分を除き、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

3　買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目

地　　番　９９０番８５

地　　目　宅地

地　　積　１８０１．７６平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の３
共有者　Ｂ　持分６分の１
共有者　Ｃ　持分６分の１
共有者　Ｄ　持分６分の１

２　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目

地　　番　９９０番４３５

地　　目　宅地

地　　積　６６．２１平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の３
共有者　Ｂ　持分６分の１
共有者　Ｃ　持分６分の１
共有者　Ｄ　持分６分の１

３　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目

地　　番　９９０番４３６

地　　目　宅地

地　　積　２６．４３平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の３
共有者　Ｂ　持分６分の１
共有者　Ｃ　持分６分の１
共有者　Ｄ　持分６分の１

４　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目　９９０番地８５

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

家屋　番号　　９９０番８５の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき３階建

床　面　積　　１階　　１１８．００平方メートル
　　２階　　１４１．１９平方メートル
　　３階　　５２．１７平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅・事務所・車庫

床　面　積　　１階　　約１２６．８７平方メートル
　　２階　　１４１．１９平方メートル
　　３階　　５２．１７平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の３
共有者　Ｂ　持分６分の１
共有者　Ｃ　持分６分の１
共有者　Ｄ　持分６分の１

令和　８年(ケ)第　　３２号
令和　８年　６月　２日受理
令和　８年　８月２６日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官　卯　城　賢　志

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目

地　　番　９９０番８５

地　　目　宅地

地　　積　１８０１．７６平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の３
共有者　Ｂ　持分６分の１
共有者　Ｃ　持分６分の１
共有者　Ｄ　持分６分の１

２　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目

地　　番　９９０番４３５

地　　目　宅地

地　　積　６６．２１平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の３
共有者　Ｂ　持分６分の１
共有者　Ｃ　持分６分の１
共有者　Ｄ　持分６分の１

３　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目

地　　番　９９０番４３６

地　　目　宅地

地　　積　２６．４３平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の３
共有者　Ｂ　持分６分の１
共有者　Ｃ　持分６分の１
共有者　Ｄ　持分６分の１

４　所　　在　札幌市厚別区大谷地東四丁目　９９０番地８５

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　目　録

家屋　番号　　990番85の2

種　　類　　居宅

構　　造　　木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床　面　積　　1階　　118．00平方メートル
　　2階　　141．19平方メートル
　　3階　　52．17平方メートル

共有者　A　持分6分の3
共有者　B　持分6分の1
共有者　C　持分6分の1
共有者　D　持分6分の1

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	札幌市厚別区大谷地東４丁目２番２２号
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１～３　）　□公衆用道路（物件　　）□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　■その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び下記目的外建物を所有し、占有している 上記の者が本土地を駐車場として占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	□ない ■ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件４
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物　□附属建物） ■種　類：居宅・事務所・車庫 □構　造： ■床面積：１階　約１２６．８７平方メートル ２階　　１４１．１９平方メートル ３階　　５２．１７平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種類：／構造：／床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を住居・事務所・車庫（空き家）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号　保管開始日　平成　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用（２占））

占有者及び占有権原（物件１～３関係）

占有範囲		■土地建物位置関係図の物件４の法定地上権範囲部分	■土地建物位置関係図の目的外建物（９９０番８５）の使用借権範囲部分
占有者		□債務者　■建物所有者全員（ＡＢＣＤ）	□債務者　■有限会社西村ビル
占有状況		■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ｃ（建物所有者）） □文書（□　　）	■陳述（■Ｃ（占有者代表者）） ■文書（■土地使用貸借契約書）
占有権原		□賃借　□使用借　□転借　■所有	□賃借　■使用借　□転借　□所有
占有開始時期		年　月　日	平成２７年４月１日
最初の契約等	契約日	年　月　日	平成２７年４月１日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	平成２７年４月１日から □　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他（　　）	■所有者全員（ＡＢＣＤ）
	借主	□占有者　□その他（　　）	■占有者
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			令和３年５月２０日ＡＢＣＤは、相続によりＥの貸主の地位を承継した。
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用（２占））

占有者及び占有権原（物件１～３関係）

占有範囲		□全部　■左記載以外の部分	□全部　□
占有者		□債務者　■有限会社西村ビル	□債務者　□
占有状況		□敷地　■駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ｃ（占有者代表者）） □文書（□　　）	□陳述（□　　（　　）） □文書（□　　）
占有権原		□賃借　■使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		平成２７年４月１日	年　月　日
最初の契約等	契約日	平成２７年４月１日	年　月　日
	期間	平成２７年４月１日から □　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者全員（ＡＢＣＤ）	□所有者　□その他（　　）
	借主	■占有者　□その他（　　）	□占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		令和３年５月２０日ＡＢＣＤは、相続によりＥの貸主の地位を承継した。	
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	□上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用〈多占〉）

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
1	■土地建物位置関係図のうち⑨部分 株式会社K＆H	□居 □事 □店 □倉 ■他	H26･8･1 自 H26･8･1 至(定めなし)	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 7,273円 □敷 □保 円	「他」は駐車場である。「他」は有限会社西村ビルである。 賃料は、税別、駐車場のみの金額である。
1	■土地建物位置関係図のうち⑩⑪部分 G	□居 □事 □店 □倉 ■他	S62･6･10 自H元･6･10 至(定めなし)	□所 □ □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 12,727円 □敷 □保 円	「他」は駐車場である。「他」は有限会社西村ビルである。 賃料は、税別、駐車場のみの金額である。
1	■土地建物位置関係図のうち⑬部分 株式会社ステラフォース	□居 □事 □店 □倉 ■他	R4･6･1 自 R8･6･1 至 R9･5･31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月 □年 8,000円 □敷 □保 円	「他」は駐車場である。「他」は有限会社西村ビルである。 賃料は、税別、駐車場のみの金額である。
1	■土地建物位置関係図のうち⑮⑯部分 株式会社ＯＮｈｏｍｅ	□居 □事 □店 □倉 ■他	R4･11･15 自 R6･11･15 至(定めなし)	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 24,000円 □敷 □保 円	「他」は駐車場である。「他」は有限会社西村ビルである。 賃料は、税込、駐車場のみの金額である。 占有者につき地位の承継あり
1	■土地建物位置関係図のうち⑰⑱部分 株式会社田名部組	□居 □事 □店 □倉 ■他	R4･12･1 自R6･12･1 至(定めなし)	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 24,000円 □敷 □保 円	「他」は駐車場である。「他」は有限会社西村ビルである。 賃料は、税込、駐車場のみの金額である。
1	■土地建物位置関係図のうち㉒㉓部分 株式会社セフティ	□居 □事 □店 □倉 ■他	H30･9･1 自R7･9･1 至R8･8･31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月 □年 14,546円 □敷 □保 円	「他」は駐車場である。「他」は有限会社西村ビルである。 賃料は、税別、駐車場のみの金額である。

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用〈多占〉）

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
1	■土地建物位置関係図のうち㉕㉖㉗部分 I	□居 □事 □店 □倉 ■他	H23・1・1 自R8・1・1 至R9・12・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月 □年 24,000円 □敷 □保 円	「他」は駐車場である。「他」は有限会社西村ビルである。 賃料は、税別、駐車場のみの金額である。
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件１～３関係）		
1	所在	札幌市厚別区大谷地東４丁目　９９０番地８５
	家屋番号	□ない（未登記）　■９９０番８５
	種類	□居宅　■店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■事務所
	構造	鉄骨造陸屋根３階建
	床面積（概略）	１階　７５．１９平方メートル ２階　７８．００平方メートル ３階　７８．００平方メートル
	所有者	□土地所有者　■その他の者（有限会社西村ビル）　□不明
	建築時期	■平成８年７月２０日ころ □不明
	建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
	その他の事項	
	所在	
	家屋番号	□ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構造	
	床面積（概略）	
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　□不明
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地関係（物件１～３）

１　本土地の境界標等は、６箇所確認できた（土地建物位置関係図参照）。簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する。

２　本土地は、一体として物件４及び目的外建物（家屋番号９９０番８５）の敷地として利用されているほか、月極駐車場（２８台分、調査日現在１３台利用中）として利用されている（土地建物位置関係図及び写真③～⑤参照）。

３　本土地は、おおむね平坦地であり、各隣地とは、ほぼ等高に接面している。

４　本土地は、北東側で舗装市道（幅員１８．２メートル）に接面している（土地建物位置関係図及び写真⑥参照）。

５　本土地は、ほぼ全体にアスファルト舗装が施工されている、前記駐車場部分には白線により区画が分けられているほか、背後のスチール製ポールなどに駐車番号のプレートが掲示されていた（土地建物位置関係図及び写真①～⑤参照）。

６　物件４の北側に、本土地所有者（ＡＢＣＤ）共有のスチール製カーポート（約２２．１２平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図及び写真参照）。

７　物件４の南側には、庭部分が存在し、樹木が植栽されている（土地建物位置関係図及び写真⑤参照）。

８　本土地の周囲に、本土地所有者（ＡＢＣＤ）共有のコンクリートブロック製塀が設置されている（土地建物位置関係図参照）。

９　本土地の前面道路との境界線付近に、有限会社西村ビル所有のポール看板（目的外）及び株式会社ウエスト所有の自営柱（目的外）が、それぞれ設置されている（土地建物位置関係図及び写真⑥参照）。これらの占有権原は、不明である。

■建物関係（物件４）

１　本建物は内外共に、経年相当（平成２５年２月４日新築）の劣化状況であり、目視の範囲では、特に目立った損傷等は確認できなかった（建物間取図及び写真⑦～⑭参照）。

２　１階の風除室部分（約８．８７平方メートル）は未登記であったが、評価人との調査の結果、床面積に参入することとした（建物間取図参照）。

■占有関係

１　本土地のうち、物件４の敷地部分を除く部分の占有権原については、目的外建物（家屋番号９９０番８５）の敷地（底地）部分に関する平成２７年４月１日付け使用貸借契約書及び税務署あての土地の無償返還に関する届出書の記載内容、占有者代表者Ｃの陳述、現場の状況を総合し、目的外建物の敷地部分及び駐車場部分全部を、有限会社西村ビルが本土地所有者から使用貸借しているものと判断した。

２　前記使用貸借の開始時期については、目的外建物の新築時（平成８年７月２０日）ころからの可能性はあるものの、占有者元代表者Ｅは既に死亡しており、その陳述が得られないことから、詳細は不明である。そのため、占有開始時期は、物件４は既存建物を取り壊し、現在の位置へ新（再）築している点を考慮し、現存する前記資料（前記土地使用貸借契約書等）に記載された「平成２７年４月１日」とした。

３　本土地の駐車場利用契約（転貸借）については、敷地内の目的外建物（名称：第三西村ビル、家屋番号９９０番８５）及び近隣所在の建物（名称：西村ビル、所在：厚別区大谷地東４丁目９９０番２６７、２６９　家屋番号９９０番２６７）の入居者との契約となっている。提出された契約書の記載内容から、この駐車場利用契約は建物賃貸借契約の従たる契約と思料する。

４　駐車場利用契約について、各占有者に対し、架電をしたり、照会書を送付したが、そのうち株式会社ステラフォースについては、期日までに回答はなかった。同社については、貸主である有限会社西村ビルから提出された契約書及び現場の状況を参考に、占有その他を認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■C （相手方（本土地建物共有者）兼本土地建物占有者代表者））	1　私は、物件１から４（以下、「本物件」という。）の共有者の一人です。また、本土地上にある目的外建物（第三西村ビル）の所有者代表者でもあります。 2　本物件については、私の父Ｅが令和３年に亡くなった後、ＡＢＣＤの４名で相続しましたが、本物件の利用等については、特に取り決め等はありません。Ｅの死後、私が代表者になった有限会社西村ビルが本土地を利用することについても同様です。 3　本土地については、有限会社西村ビルと亡Ｅの間に使用貸借契約がありました。この点につき、関係書類を提出します。私が代表者になった後も同様で、本土地共有者から何か言われたことはありません。 4　現在、本土地の駐車場利用部分は全部で１３台分契約があります。主に隣地のウエストビル及び本土地上の第三西村ビルの入居者が利用しています。貸主は、有限会社西村ビルとなっています。 この駐車場部分の出入口は、北東側の市道のみとなっています。 5　物件４は、有限会社西村ビルの事務所兼自宅として母Ａと亡Ｅが住んでいました。現在は空き家ですが、令和７年くらいまではＡが住んでいました。１階は、事務室及び車庫、２階及び３階は住居として使用していました。 私は住んでいなかったので、不具合箇所等はよく分かりませんが、エレベーター等はおそらく稼働すると思われます。 6　時期は忘れましたが、１階の一部を改築しています。 7　本土地上の目的外建物は、平成８年７月ころに建っており、現在に至ります。物件４は、本土地の西側付近にあった既存建物を取り壊して、平成２５年に現在の位置に新築したものです。 8　物件４の北側に設置されているカーポートは、平成１４年か１５年ころに設置しました。Ｅの所有物でしたので、現在はＡＢＣＤの共有になると思われます。 9　自営柱は、株式会社ウエスト（ウエストビル）の所有と思われます。広告板は、有限会社西村ビルのものです。土地の利用権原は不明です。 10　本土地の周囲にあるコンクリートブロック製塀は、Ｅ個人のものでしたので、相続財産としてＡＢＣＤの共有になると思われます。 なお、同塀の隣地（９９０番４２８）に面する側に、隣地の駐車場のプレートが貼付されているとのことですが、お隣さんなので黙認しています。 11　南側の境界線付近にある黒色のフェンスについては、よく分かりません。
■A （申立人（本土地建物共有者））	1　物件４は、現在空き家です。残置物等は残っていません。 2　物件４の管理等はＣが行っているので、そちらに確認願いたい。 （以上は、競売事件の進行に対する照会書の回答要旨である。）
■F （占有者（転借人）（株）Ｋ＆Ｈ代表者）	1　当社は、平成２６年８月から本土地の駐車場番号９番を使用しています。 2　駐車料金は、１か月７，２７３円（税別）で間違いありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■G （占有者（転借人））	1　当事務所は、昭和６２年６月ころから、有限会社西村ビルから駐車場を借りています。当初は別の位置にある立体駐車場を借りていましたが、時期は覚えていませんが、その後現在の位置である駐車場番号１０番、１１番の２台分を借りています。 2　駐車料金は、２台分で１か月１２，７２７円（税別）です。
■H （占有者（転借人）（株）ＯＮｈｏｍｅ代表者））	1　当社は、令和４年１１月ころから本土地の駐車場番号１５番、１６番を使用しています。当初は、私個人で駐車場契約をしていましたが、その後、会社の契約に変更しています。 2　駐車料金は、２台分で１か月２４，０００円（税込）です。
■株式会社田名部組担当者 （占有者（転借人））	1　当社は、令和４年１２月ころから本土地の駐車場を２台分借りています。駐車位置はよく分かりませんが執行官が述べたとおりと思われます。 2　駐車料金は、２台分で２４，０００円（税込）です。
■I （占有者（転借人））	1　私は、平成２３年ころから本土地の駐車場３台分（２５番～２７番）を借りています。 2　駐車料金は、１か月３台分で２４，０００円（税別）です。
■J （占有者（転借人））（株）セフティ代表者））	1　当社は、平成３０年ころから本土地の駐車場を２台分（２２番及び２３番）借りています。 2　駐車料金は、１か月２台分で１４，５４６円（税別）です。 以上

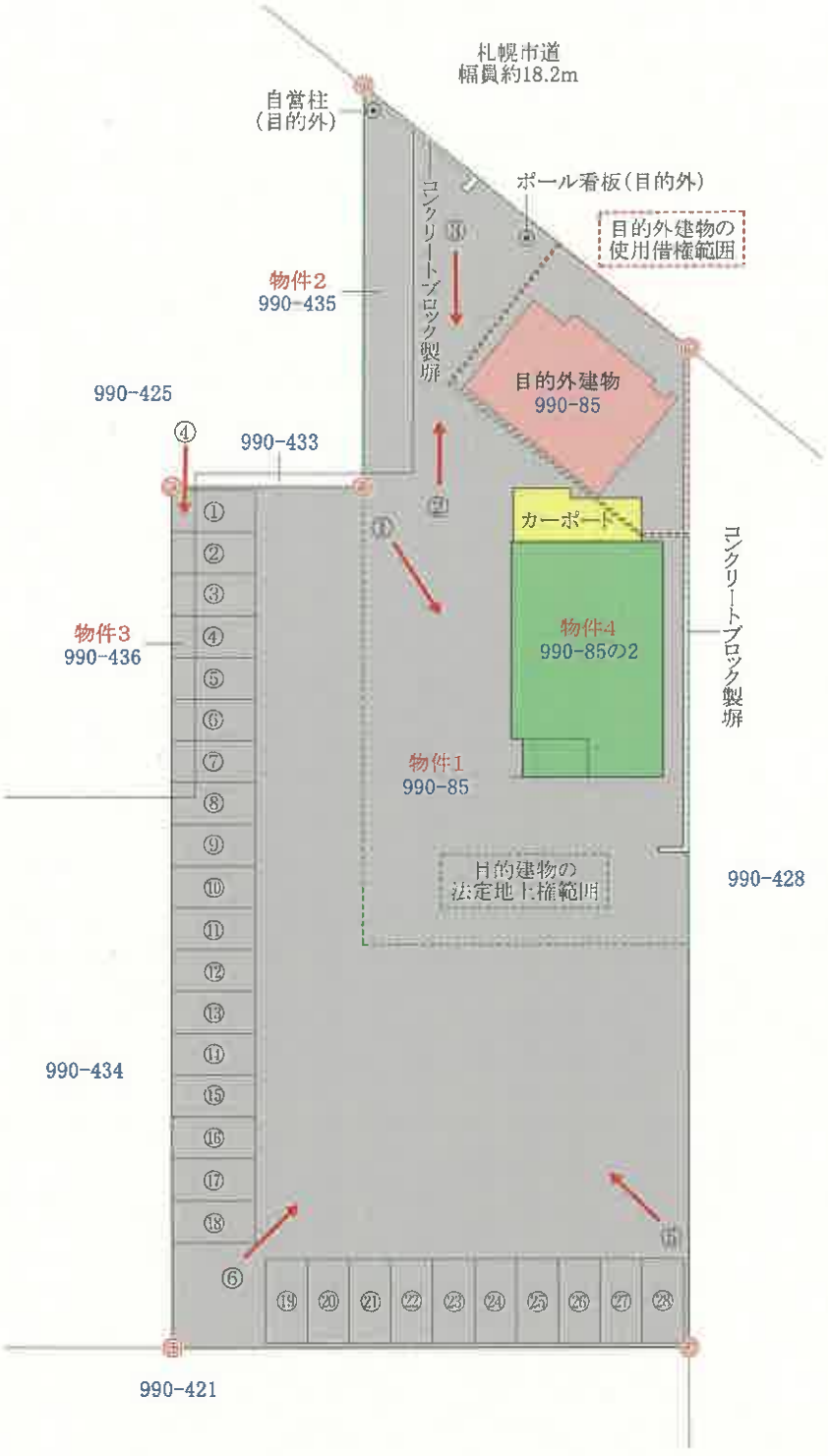
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年6月3日（水） 11：30－12：30	物件所在地	不在、外部概況調査、写真撮影
8年7月6日（月） 9：40－11：00	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、C立会、Cと面談
8年7月6日（月） ：　－　：	当庁(インターネット)	登記記録閲覧（目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無）
8年7月21日（火） 14：00－14：15	当庁（電話）	Cから聴取
8年7月23日（木） 11：00－11：30	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年8月5日（水） ：　－　：	当庁(インターネット)	占有者（転借人）５名の商業登記簿取得
8年8月5日（水） 10：10－10：20	当庁（電話）	Gから聴取
8年8月5日（水） 11：20－11：30	当庁（電話）	Hから聴取
8年8月5日（水） 11：30－11：40	当庁（電話）	田名部組担当者から聴取
8年8月5日（水） ：　－　：	当庁（郵便）	占有者３名あて事務連絡送付
8年8月14日（金） ：　－　：	当庁(インターネット)	隣地建物(家屋番号９９０－４２５）の登記記録取得
8年8月18日（火） 17：00－17：10	当庁（電話）	Jから聴取
8年8月20日（木） 8：50－9：00	当庁（電話）	Iから聴取
8年8月26日（水） ：　－　：	当庁(インターネット)	近隣建物(家屋番号９９０－２６７）の登記記録取得
（特記事項）　なし		

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

写真撮影方向図



凡例	
	目的土地
	目的建物(1階形状)
青色数字	地番・家屋番号
◎	確認した境界標等
①～㉘	駐車場番号

N

(本図面は縮尺約1/300のA3判をA4判に縮小しています。)

建物間取図（物件４）

1階



凡例
未登記部分

N

縮尺：約 1/100

建物間取図（物件４）

2階





縮尺：約 1/100

建物間取図（物件４）

3階





縮尺：約 1/100

①物件１、物件４



②物件１、物件２



③物件1、物件2



④物件1、物件3



⑤物件1、物件3



⑥物件1、物件3



⑦物件4（1階車庫・物置）



⑧物件4（1階車庫）



⑨物件4（2階居間・食堂）



⑩物件4（2階和室1）



⑪物件4（2階台所）



⑫物件4（2階浴室）



⑬物件4（3階洋室2）



⑭物件4（3階サンルーム）



⑮物件４（エレベーター）



⑯接道状況その他



令和　８年（ケ）第　　３２号
令和　８年　７月　６日　現地調査
令和　８年　８月１７日　評　　価

札幌地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
須 藤 秀 行

第１　評価額

一 括 価 格	
金１６１，５９０，０００円	
内 訳 価 格	
物件１（土地）	金１１１，７６０，０００円
物件２（土地）	金２，８８０，０００円
物件３（土地）	金１，９２０，０００円
物件４（建物）	金４５，０３０，０００円

１　一括価格は、物件１～４の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１～３の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	札幌市厚別区大谷地東四丁目 ９９０番８５ 宅地 １８０１．７６㎡	
2	所在 地番 地目 地積	札幌市厚別区大谷地東四丁目 ９９０番４３５ 宅地 ６６．２１㎡	
3	所在 地番 地目 地積	札幌市厚別区大谷地東四丁目 ９９０番４３６ 宅地 ２６．４３㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市厚別区大谷地東四丁目９９０番地８５ ９９０番８５の２ 居宅 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき ３階建 １階　１１８．００㎡ ２階　１４１．１９㎡ ３階　５２．１７㎡	 居宅・事務所・車庫 約１２６．８７㎡ １４１．１９㎡ ５２．１７㎡

番号	特記事項
1	目的外建物が存在する。（４ページの特記事項参照）
4	未登記部分が存在する。（５ページの床面積（現況）参照）

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件１～３）

位置・交通	地下鉄東西線「大谷地」駅の北東方・道路距離約 280m 最寄バス停「釣橋」の東方・道路距離約 360m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	道道札幌夕張線（南郷通）の背後に位置しており、目的土地の周辺はマンションを中心に店舗、事務所も見られる。地下鉄駅に近接しており、利便性が高い地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 60％ 200％ 建築基準法第 22 条区域 45m高度地区 ※上記は道道札幌夕張線の中心線から 60mを超える範囲。60m以内は、近隣商業地域、80％、300％、準防火地域、60m高度地区等
画地条件	間　　口：約 24.8m 奥　　行：約 59.8m 形　　状：不整形 高低差：東側隣接地と等高乃至若干高い 接面道路及び上記以外の隣接地と概ね等高 地　　勢：画地内は概ね平坦 接面状況：中間画地 そ の 他：下記の道路に対し斜めに接面している	
接面道路の状況	方位：北東 幅員：約 18.2m 種類：札幌市道（建築基準法第 42 条１項１号） 名称：上野幌中央線	
土地の利用状況等	目的土地は３筆で構成されており、利用状況等は次のとおりである。 □物件１の概ね中央部及び物件２：物件４の敷地 □物件１の北東側（接面道路寄り）：目的外建物の敷地 □物件１の上記以外及び物件３：青空駐車場 28 台分（一部賃貸中）等 （土地建物位置関係図参照）	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり	
土壌汚染等	目的土地は、現地調査及び公開資料による調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門家による調査を要する。	

次項へ続く

前項より続く

特　記　事　項	● 北海道教育委員会のホームページ北の遺跡案内によれば、目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しない。 ● 境界標等と推定されるもの６箇所を確認した。なお、目的土地は公図等と照合し位置関係・面積を特定したものであり、正確な境界・面積については専門家の測量を要する。 ● 物件１の北東側に下記概要の目的外建物が存在する。（登記事項） □家屋番号：990 番 85 □用途：店舗・事務所 □構造：鉄骨造陸屋根 3 階建 □床面積：1 階 75.19 ㎡、2 階 78.00 ㎡、3 階 78.00 ㎡ □建築年月日：平成 8 年 7 月 20 日新築 □敷地面積：144.52 ㎡（物件４の建築計画概要書による） ● 目的土地は物件４及び目的外建物の床面積を合計した使用容積率が30％に満たない利用効率の低い状態にある。しかし、２棟の建物が存在する限り、目的土地の未利用部分に新たな建物を建築することは公法規制上困難であり、最有効使用の観点からは建物と敷地が不均衡な状態にある。 ● 庭を除く目的土地のほぼ全面にアスファルト舗装が施工されている。 ● 物件４の北側に接続しスチール製のカーポート（床面積約 22.12 ㎡）が設置されている。なお、当カーポートの一部が目的外建物の敷地部分に越境している。 ● 物件４の南側に庭があり樹木が植栽されている。 ● 接面道路及び東側隣接地との境界付近の一部に、コンクリートブロック製の塀が設置されている。 ● 物件１の接面道路との境界付近に、目的外建物のためのポール看板（目的外）が設置されている。 ● 物件２の北角付近に第三者所有の自営柱（目的外）が設置されている。 ● 西側及び南側隣接地との境界付近の一部を青空駐車場として賃貸している。（賃貸借契約の詳細は現況調査報告書を参照）

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

<table>
<tr><td>区　　分</td><td colspan="4">主である建物</td></tr>
<tr><td>建築時期及び経済的残存耐用年数</td><td colspan="4">建築年月日（登記）：平成 25 年 2 月 4 日新築
経　過　年　数：約 13 年
経済的残存耐用年数：約 27 年</td></tr>
<tr><td>仕　　様</td><td colspan="4">構　造：木・鉄筋コンクリート造
屋　根：長尺ガルバリウム鋼板
外　壁：サイディング、コンクリート打放し等
内　壁：ビニールクロス、コンクリート打放し等
天　井：ビニールクロス、化粧合板、コンクリート打放し等
床　：フローリング、タタミ、クッションフロア等
設　備：電気、給水、排水、ボイラー、暖房、換気、電動シャッター、ホームエレベーター等
その他：水道、電気等の設備については動作確認を実施していないため使用可能か否かは不明である。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">床面積（現況）</td><td>階</td><td>現況床面積</td><td>登記との差異</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>1 階</td><td>約 126.87 ㎡</td><td>＋8.87 ㎡</td><td>風除室</td></tr>
<tr><td>2 階</td><td>141.19 ㎡</td><td>なし</td><td></td></tr>
<tr><td>3 階</td><td>52.17 ㎡</td><td>なし</td><td></td></tr>
<tr><td>合計</td><td>約 320.23 ㎡</td><td>＋8.87 ㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>現況用途等</td><td colspan="4">階　　層：３階建
現況用途：１階は事務所、車庫、物置
２階～３階は居宅（４ＬＤＫ＋納戸＋サンルーム）
間 取 り：建物間取図参照</td></tr>
<tr><td>品　　等</td><td colspan="4">使用資材：やや優る
施　　工：普通</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="4">普通</td></tr>
<tr><td>建物の利用状況</td><td colspan="4">現況調査報告書参照</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="4">● 札幌市によれば、目的建物は建築確認済みであり、また、検査済証の交付を受けている。
● 目的建物は概ね経年相当の状態であり、特段の汚損・損傷個所は認められない。</td></tr>
</table>

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）建付地価格（物件１～３）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個別格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	170,000	0.66	1,801.76	0.90	181,942,000
2	170,000	0.66	66.21	0.90	6,686,000
3	170,000	0.66	26.43	0.90	2,669,000
計	－	－	1,894.40	－	191,297,000

ア　標準画地価格：
第６参考価格資料記載の公示価格等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量のうえ標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ　個別格差：①0.90×②0.90×③1.02×④0.80＝0.66
①形状－10％＝0.90
②接面状況－10％＝0.90
③容積率＋2％＝1.02
④建物と敷地の不均衡－20％＝0.80
なお、庭・塀等の外構に特段の増減価要因は認められない。

ウ　地積：
登記面積を採用した。

エ　建付減価：
建物等の敷地利用現況及び経過年数等を考慮した。

（２）建物価格（物件４）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 （円/㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
4	230,000	320.23	0.47	34,617,000

ア　再調達原価：
間接法を適用して上記のとおり査定した。

ウ　現価率：
耐用年数に基づく方法（定額法）及び保守管理の状態や汚損・損傷の状況等、現地調査の結果を反映した観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

番号	耐用年数に基づく方法 ア	観察減価法 イ	現価率 ア×イ＝ウ
4	27年／40年	(1－0.30)	0.47

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	建物等	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等 価格（円） ア×イ×ウ＝エ
1	181,942,000	物件4	0.347	0.40	法定地上権	25,254,000
		目的外	0.080	0.10	使用借権	1,456,000
		その他	0.573	—	—	—
2	6,686,000	物件4	1.000	0.40	法定地上権	2,674,000
3	2,669,000	—	—	—	—	—
計	191,297,000	—	—	—	—	29,384,000

イ　面積割合：

（物件1）下表のとおり、利用現況から物件4の敷地、目的外建物の敷地、その他（駐車場等）に分類される。目的外建物の敷地面積は物件4の建築計画概要書、それ以外の敷地面積は図上概測による。

建物等	敷地面積（㎡）	面積割合	計算式
物件4	624.67	0.347	624.67÷1,801.76
目的外	144.52	0.080	144.52÷1,801.76
その他	1,032.57	0.573	1,032.57÷1,801.76
計	1,801.76	1.000	—

（物件2）全て物件4の敷地。

（物件3）建物の土地利用権等はない。

ウ　土地利用権等割合：

（物件1）物件4の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40％と査定した。
目的外建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10％と査定した。

（物件2）物件4の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40％と査定した。

（物件3）建物の土地利用権等はない。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円）（1 (1) オ, 1 (2) エ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①エ）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除減価(敷金等) カ	評価額（円）(ア±イ)×ウ×エ×オ−カ
1	181, 942, 000	−26, 710, 000		0. 90	0. 80	−	111, 760, 000
2	6, 686, 000	−2, 674, 000		0. 90	0. 80	−	2, 880, 000
3	2, 669, 000	−		0. 90	0. 80	−	1, 920, 000
4	34, 617, 000	+27, 928, 000	−	0. 90	0. 80	−	45, 030, 000
一括価格（合計）							161, 590, 000

ウ 占有減価修正：
なし

エ 市場性修正：
中古戸建住宅市場の現況を勘案した結果、目的物件は土地の利用効率が劣る高額物件であることから、相対的な市場性はやや劣ると判断し、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：
第２評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、所要の修正を行った。

カ その他の控除減価（敷金等）：
なし

第６　参考価格資料

１　地価調査価格（札幌厚別－5）

所　　在：札幌市厚別区大谷地東２丁目434番３
価　　格：162,000円/㎡
位　　置：地下鉄東西線「大谷地」駅の北方・道路距離約420m
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：1,545㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面道路：北東側18.0m市道
用途指定等：準工業地域（建蔽率60％、容積率200％）
地域の概要：マンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　121,979,100円
物件２　4,482,300円
物件３　1,789,200円
物件４　13,733,400円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

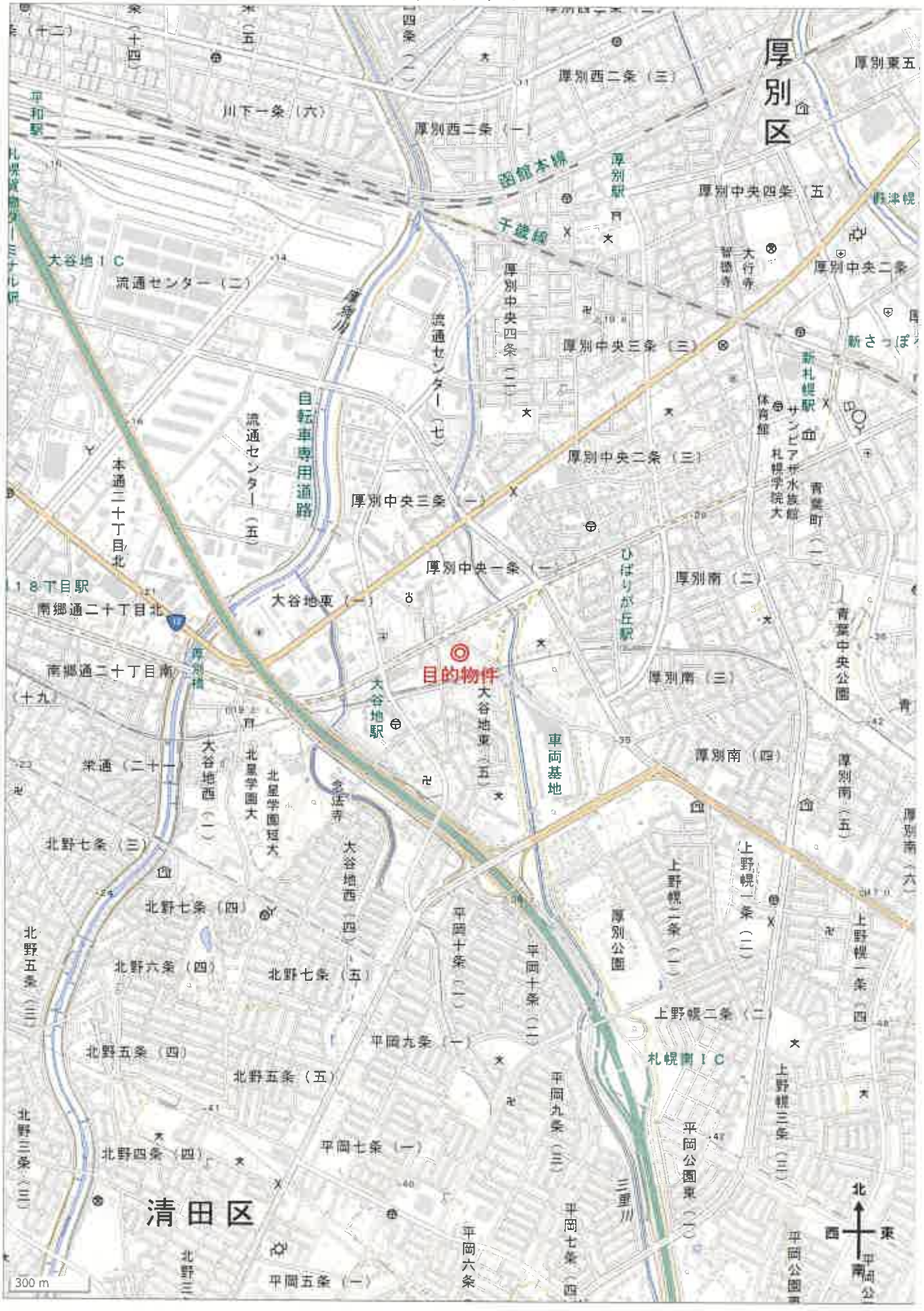
第７　附属資料

１　位置図
２　公図写し
３　地積測量図写し
４　建物図面・各階平面図写し
５　土地建物位置関係図
６　建物間取図
７　建築計画概要書

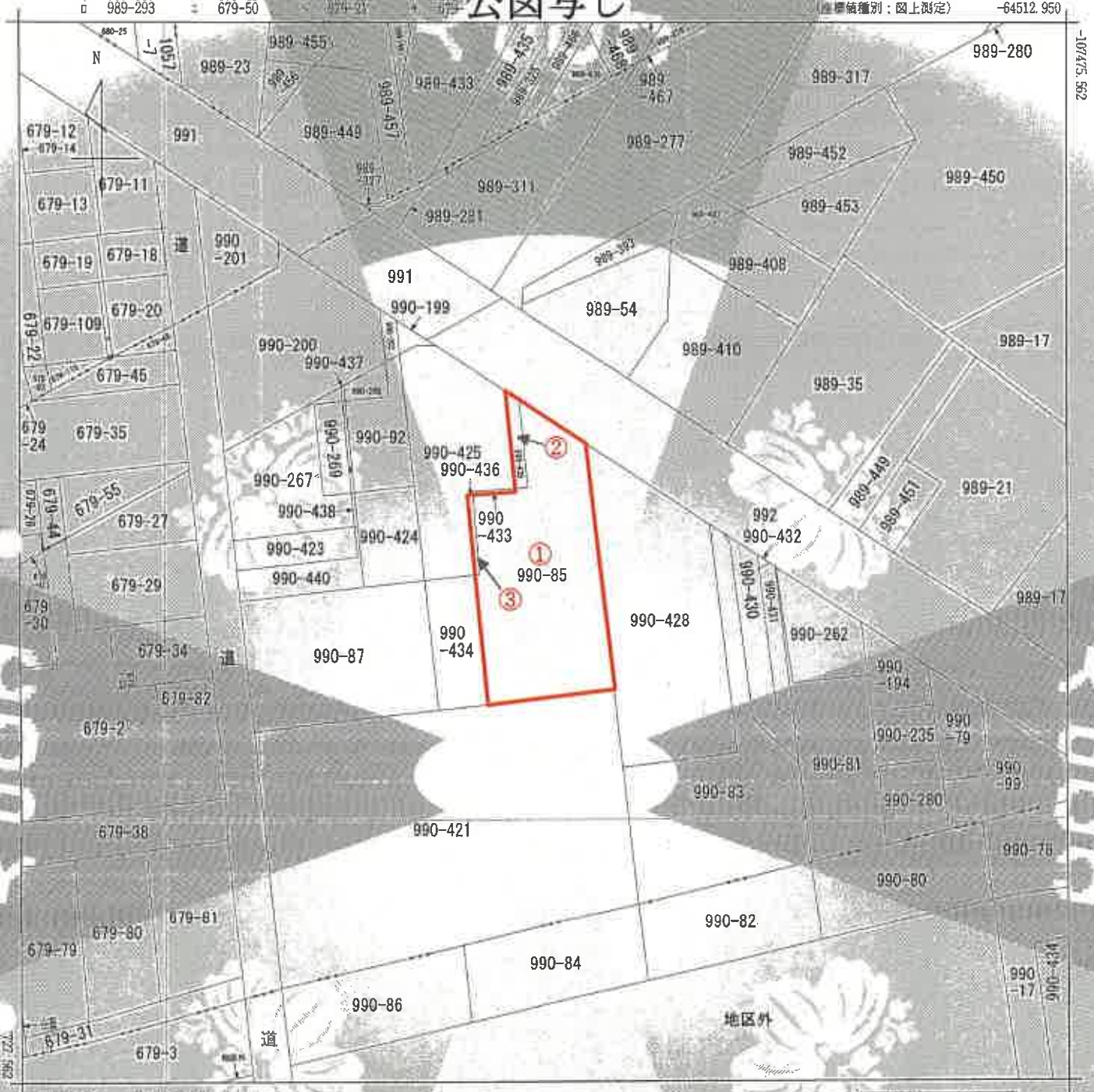
以上

地理院地図
GSI Maps

位置図



公図写し



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法第14条第1項の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	札幌市厚別区大谷地東四丁目			地番	990番85			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	XII	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（本図面は令和8年4月に編成されています。）

令和8年4月6日
札幌法務局白石出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M18510
(1/1)

凡例	
①～③	物件番号

物件1

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名					
	種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標		鋲(タック)	木杭
連白100	既設		K24, K25, K41			
	新設				K136	K134
与点の種類	① 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ.		

地番	990−85 −433 −434	土地所在図 地積測量図
土地の所在	札幌市厚別区大谷地東４丁目	

与点成果表（世界測地系）

点名	X	Y	
1033A	−107678.835	−64491.300	（街区三角点）
10023	−107726.425	−64707.450	（街区多角点）

求積表

物件1

基 地番 ① 990−85

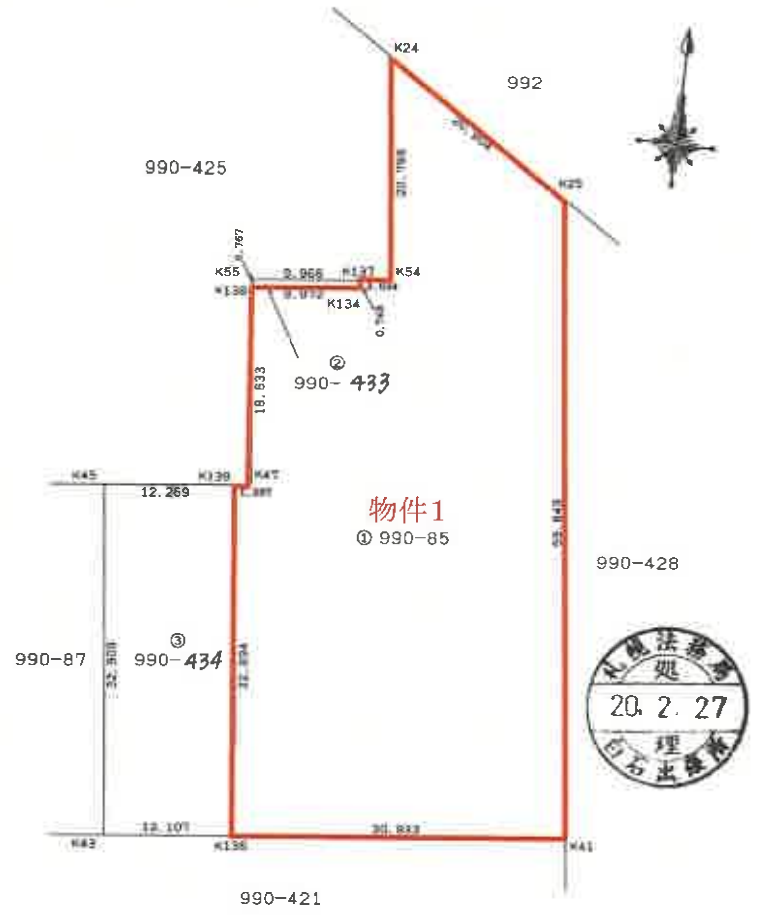
NO	Xn	Yn	Yn+1 − Yn−1	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
K24	−107564.058	−64645.070	15.175	−1632284.58015000
K25	−107575.404	−64627.513	24.410	−2625915.61164000
K41	−107634.859	−64620.660	−23.891	2571504.41636900
K136	−107638.271	−64651.404	−34.293	3691239.22740300
K139	−107605.569	−64654.953	−2.160	232428.02904000
K47	−107605.417	−64653.564	−0.578	62195.93102600
K138	−107586.888	−64655.531	7.944	−854670.23827200
K134	−107585.791	−64645.620	9.827	−1057245.56815700
K137	−107585.047	−64645.704	2.932	−315439.35780400
K54	−107584.719	−64642.688	0.634	−68208.71184600
			合計	3603.53596900
			合計面積	1801.767984500
			地積	1801.76 ㎡

基 地番 ② 990− 433

NO	Xn	Yn	Yn+1 − Yn−1	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
K55	−107586.125	−64655.612	9.827	−1057248.85037500
K137	−107585.047	−64645.704	9.992	−1074989.78962400
K134	−107585.791	−64645.620	−9.827	1057245.56815700
K138	−107586.888	−64655.531	−9.992	1075008.18489600
			合計	15.11305400
			合計面積	7.556527000
			地積	7.55 ㎡

基 地番 ③ 990− 434

NO	Xn	Yn	Yn+1 − Yn−1	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
K45	−107606.907	−64667.149	8.484	−912936.99898800
K139	−107605.569	−64654.953	15.745	−1694249.68390500
K136	−107638.271	−64651.404	−8.484	913203.09116400
K43	−107639.506	−64663.437	−15.745	1694785.59647000
			合計	802.00474100
			合計面積	401.002370500
			地積	401.00 ㎡



札幌法務局 出張所 20. 2. 27 受付 登記官

官公署証明番号	平成 年 月 日			
作成者	[redacted]		申請人	[redacted]

縮尺 1/500

H19.7.200K

（札幌土地家屋調査士会用紙）

（本図面はA3判をA4判に縮小しています。）

物件2
物件3

土地所在図 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名					
	種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標		鋲(タック)	木杭
連白100	既設		07N10、07N11、K23、K24			
	新設				K133	K135
与点の種類	① 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ.		

地番	990-425 -435 -436
土地の所在	札幌市厚別区大谷地東４丁目

与点成果表（世界測地系）

点名	X	Y	
1033A	-107678.835	-64491.300	（街区三角点）
10D23	-107726.425	-64707.450	（街区多角点）

求積表

基地番 ① 990-425

NO	Xn	Yn	Yn+1 − Yn-1	Xn・(Yn+1 − Yn-1)
07N10	-107551.259	-64668.630	8.556	-920208.57200400
07N11	-107551.415	-64664.632	20.320	-2185444.75280000
K133	-107561.963	-64648.310	18.928	-2035932.83566400
K137	-107585.047	-64645.704	-7.302	785586.01319400
K55	-107586.125	-64655.612	-9.827	1057248.85037500
K138	-107586.888	-64655.531	-1.351	145349.88568800
K135	-107587.046	-64656.963	0.578	-62185.31258800
K139	-107605.569	-64654.953	-10.186	1096070.32583400
K45	-107606.907	-64667.149	-18.235	1962211.94914500
K23	-107553.725	-64673.188	-1.481	159287.06672500
			合計	1982.61790500
			合計面積	991.308952500
			地積	991.30 ㎡

物件2

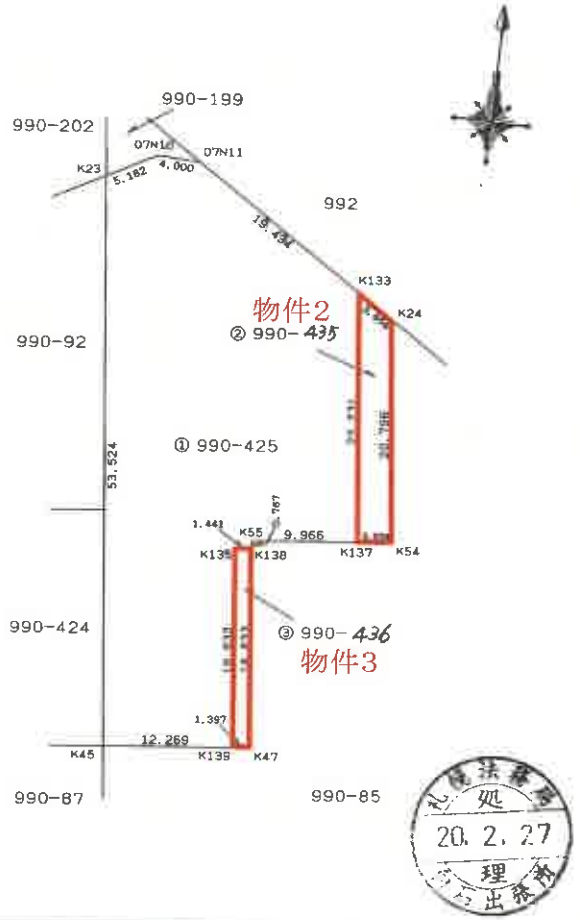
基地番 ② 990-435

NO	Xn	Yn	Yn+1 − Yn-1	Xn・(Yn+1 − Yn-1)
K133	-107561.963	-64648.310	0.634	-68194.28454200
K24	-107564.058	-64645.070	5.622	-604725.13407600
K54	-107584.719	-64642.688	-0.634	68208.71184600
K137	-107585.047	-64645.704	-5.622	604843.13423400
			合計	132.42746200
			合計面積	66.213731000
			地積	66.21 ㎡

物件3

基地番 ③ 990-436

NO	Xn	Yn	Yn+1 − Yn-1	Xn・(Yn+1 − Yn-1)
K135	-107587.046	-64656.963	-0.578	62185.31258800
K138	-107586.888	-64655.531	3.399	-365687.83231200
K47	-107605.417	-64653.564	0.578	-62195.93102600
K139	-107605.569	-64654.953	-3.399	365751.32903100
			合計	52.87828100
			合計面積	26.439140500
			地積	26.43 ㎡



処
20. 2. 27
理

官公署証明番号	平成 年 月 日	[redacted]
作成者	[redacted]	申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（札幌土地家屋調査士会用紙）

H19. 7. 200K

（本図面はA3判をA4判に縮小しています。）

登記年月日　平成25年2月14日

物件4

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月6日
札幌法務局白石出張所

各階平面図

1階



求積表

㋐	2.275	× 4.550	=	10.351250㎡
㋑	11.830	× 9.100	=	107.653000㎡
		計		118.0042500

床面積　118.00　㎡

2階



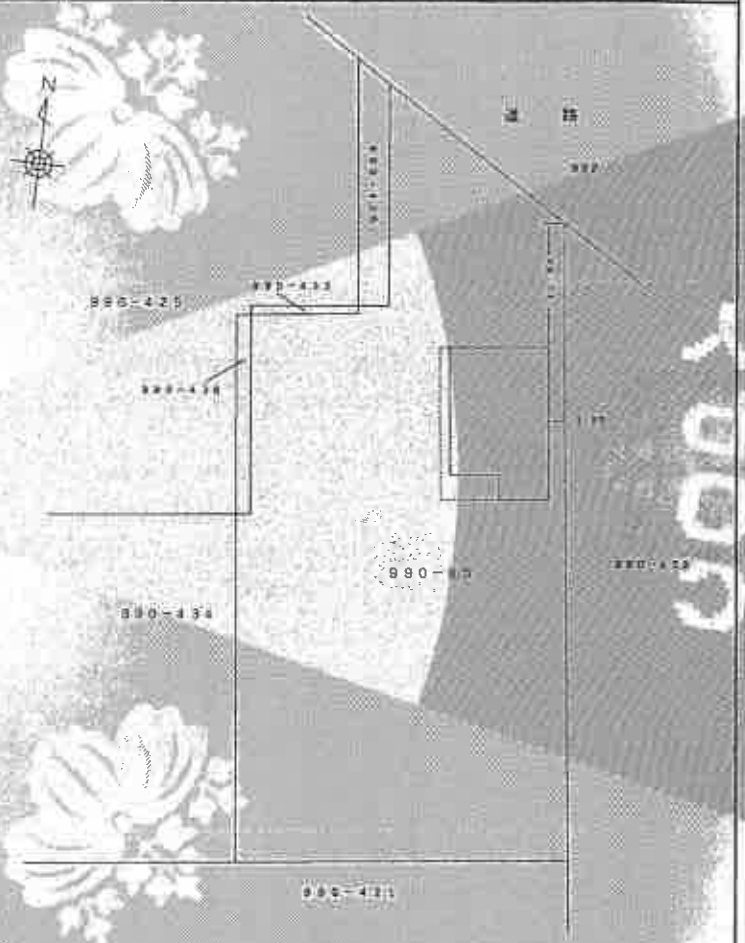
求積表

㋐	14.105	× 10.010	=	141.[illegible]㎡

床面積　141.10　㎡

建物図面

家屋番号	990番85の2
建物の所在	札幌市厚別区大谷地東四丁目990番地85



作製者	[redacted]	縮尺	1/500	札幌土地家屋調査士会	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M18509　(1/2)

COPY

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月6日
札幌法務局白石出張所
登記官

登記年月日：平成25年2月14日

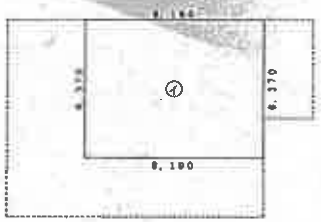
物件4

各階平面図

家屋番号	990番85の2
建物の所在	札幌市厚別区大谷地東四丁目990番地85

建物図面

主階



求積表

① 8.190 × 8.370 = 52.1703000

床面積 52.17 ㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
		原尺	1/

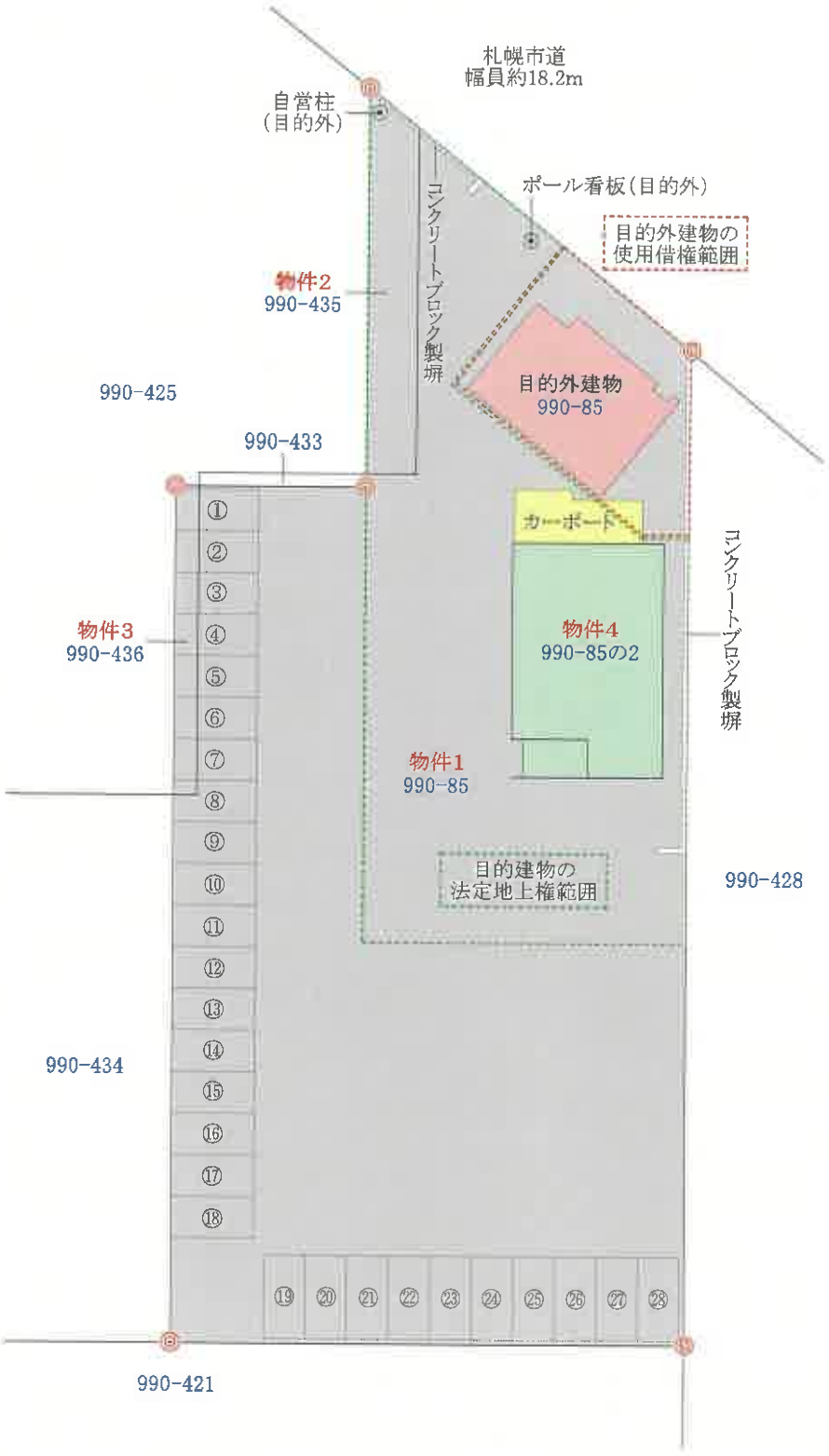
札幌法務局

申請人	[redacted]	縮尺	1/600
		原尺	1/

（私用には使用できません）

地図整理番号：M18509

土地建物位置関係図



凡例	
	目的土地
	目的建物(1階形状)
青 色 数 字	地番・家屋番号
◎	確認した境界標等
①～㉘	駐車場番号

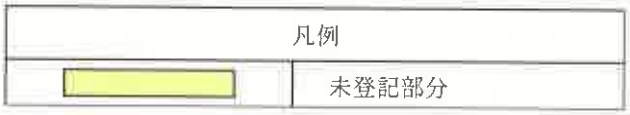
N

(本図面は縮尺約1/300のA3判をA4判に縮小しています。)

建物間取図（物件４）

1階







縮尺：約 1/100

建物間取図（物件４）

2階





縮尺：約 1/100

建物間取図（物件４）

3階





縮尺:約 1/100

M 4020

第三号様式（第一条の三、第六条の三、第十一条の四関係）（Ａ４）

建築計画概要書（第一面）

確認第4626号
平成24年9月18日

建築主等の概要

【1.建築主】
【イ.　氏名のフリガナ】[redacted]
【ロ.氏名】[redacted]
【ハ.郵便番号】004-0041
【ニ.住所】　札幌市厚別区大谷地東4丁[redacted]号

【2.代理者】[redacted]
【イ.資格】　(1級) 建築士　(大臣) 登録第179240号
【ロ.氏名】[redacted]
【ハ.建築士事務所名】(1級) 建築士事務所 (北海道) 知事登録 (石) 第4088号
株式会社　きのえ建設一級建築士事務所
【ニ.郵便番号】007-0004
【ホ.所在地】　札幌市東区中沼4条1丁目6番11号
【ヘ.電話番号】011-790-2287　(090-1640-1966)

【3.設計者】
(代表となる設計者)
【イ.資格】　(1級) 建築士　(大臣) 登録第179240号
【ロ.氏名】[redacted]
【ハ.建築士事務所名】(1級) 建築士事務所 (北海道) 知事登録 (石) 第4088号
株式会社　きのえ建設一級建築士事務所
【ニ.郵便番号】007-0004
【ホ.所在地】　札幌市東区中沼4条1丁目6番11号
【ヘ.電話番号】011-790-2287　(090-1640-1966)
【ト.作成又は確認した設計図書】　添付されている設計図書の全て（構造計算書作成を除く）

(その他の設計者)
【イ.資格】　(一級) 建築士　(大臣) 登録第151101号
【ロ.氏名】[redacted]
【ハ.建築士事務所名】(一級) 建築士事務所 (北海道) 知事登録(石)第4034号
有限会社 堀切構造設計事務所
【ニ.郵便番号】001-0903
【ホ.所在地】　札幌市北区新琴似3条13丁目3-15
【ヘ.電話番号】011-769-5508
【ト.作成又は確認した設計図書】構造計算書のみ作成

確認済
24.9.18

（構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である旨の表示をした者）　無し

上記の設計者のうち、

□建築士法第20条の２第１項の表示をした者　無し

【イ．氏名】

【ロ．資格】構造設計一級建築士交付第　号

□建築士法第20条の２第３項の表示をした者　無し

【イ．氏名】

【ロ．資格】構造設計一級建築士交付第　号

□建築士法第20条の３第１項の表示をした者　無し

【イ．氏名】

【ロ．資格】設備設計一級建築士交付第　号

【イ．氏名】

□建築士法第20条の３第３項の表示をした者　無し

【イ．氏名】

【ロ．資格】設備設計一級建築士交付第　号

【4.建築設備の設計に関し意見を聴いた者】　無し

（代表となる建築設備の設計に関し意見を聴いた者）

【イ.氏名】

【ロ.勤務先】

【ハ.郵便番号】

【ニ.所在地】

【ホ.電話番号】

【ヘ.登録番号】

【ト.意見を聴いた設計図書】

（その他の建築設備の設計に関し意見を聴いた者）　無し

【イ.氏名】

【ロ.勤務先】

【ハ.郵便番号】

【ニ.所在地】

【ホ.電話番号】

【ヘ.登録番号】

【ト.意見を聴いた設計図書】

【5.工事監理者】

（代表となる工事監理者）

【イ.資格】　（ 1級 ）建築士　（ 大臣 ）登録第179240号

【ロ.氏名】 [redacted]

【ハ.建築士事務所名】（1級）建築士事務所（北海道）知事登録　（石）　第4088号

株式会社　きのえ建設一級建築士事務所

【ニ.郵便番号】007-0004

【ホ.所在地】　札幌市東区中沼4条1丁目6番11号

【ヘ.電話番号】　011-790-2287　(090-1640-1966)

【ト.工事と照合する設計図書】　添付されている設計図書の全て

（その他の工事監理者）無し

【イ.資格】　（　）建築士　（　）登録第　号

【ロ.氏名】

【ハ.建築士事務所名】（　）建築士事務所（　）知事登録第　号

【ニ.郵便番号】

確認済
24.9.18
財団法人
北海道建築指導センター

【ホ.所在地】
【ヘ.電話番号】
【ト.工事と照合する設計図書】

【6.工事施工者】
【イ.氏名】　代表取締役 [redacted]
【ロ.営業所名】 建設業の許可　北海道知事許可　(　般-24　)石第15742号
株式会社　きのえ建設
【ハ.郵便番号】007-0004
【ニ.所在地】　札幌市東区中沼4条1丁目6番11号
【ホ.電話番号】011-790-2287

【7.備考】



建築計画概要書（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】札幌市厚別区大谷地東4丁目990番85の内, 990番435, 990番436

【2. 住居表示】札幌市厚別区大谷地東4丁目2番22号

【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】
■都市計画区域内（■市街化区域　□市街化調整区域　□区域区分非設定）
□準都市計画区域内　　□都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】　□防火地域　■準防火地域　■指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】45m高度地区、景観計画区域、宅地造成工事規制区域

【6. 道路】　60m高度地区、法22条区域
【イ. 幅員】 18.18 m
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】14.762m

【7. 敷地面積】
【イ. 敷地面積】　(1)（ 243.25 ）（ 1,506.63 ）（　　）（　　）
(2)（　　）（　　）（　　）（　　）
【ロ. 用途地域等】　(近隣商業地域)(第一種住居地域)（　　）（　　）
【ハ. 建築基準法第52条第１項及び第２項の規定による建築物の容積率】
（ 300% ）（ 200% ）（　　）（　　）
【ニ. 建築基準法第53条第１項の規定による建築物の建ぺい率】
（ 80% ）（ 60% ）（　　）（　　）
【ホ. 敷地面積の合計】　(1)1,749.88㎡
(2)
【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】　213.90%
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】　62.77%
【チ. 備考】

【8. 主要用途】（区分08010）１戸建の住宅

【9. 工事種別】
■新築　□増築　□改築　□移転　□用途変更　□大規模の修繕　□大規模の模様替

【10. 建築面積】	(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
【イ. 建築面積】	(141.19㎡)	(0)	(141.19㎡)
【ロ. 建ぺい率】8.07%			

【11. 延べ面積】	(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
【イ. 建築物全体】	(321.71㎡)	(　　)	(321.71㎡)
【ロ. 地階の住宅の部分】	(　　)	(　　)	(　　)
【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】	(　　)	(　　)	(　　)
【ニ. 自動車車庫等の部分】	(95.55㎡)	(　　)	(95.55㎡)
【ホ. 住宅の部分】	(226.16㎡)	(　　)	(226.16㎡)

【ヘ. 延べ面積】 257.37㎡
【ト. 容積率】 14.70%　　321.71/5＝64.34＜95.55

【12. 建築物の数】
【イ. 申請に係る建築物の数】 1
【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】0

【13. 建築物の高さ等】	(申請に係る建築物)	(他の建築物)
【イ. 最高の高さ】	(9.1m)	(　　)
【ロ. 階数】 地上	(3)	(　　)
【ロ. 階数】 地下	(　　)	(　　)
【ハ. 構造】	木　造　一部 鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ　造	



【ニ. 建築基準法第56条第７項の規定による特例の適用の有無】　□有　■無

【ホ. 適用があるときは、特例の区分】

□道路高さ制限不適用　□隣地高さ制限不適用　□北側高さ制限不適用

【14. 許可・認定等】

【15. 工事着手予定年月日】　平成 24年 10月 1日

【16. 工事完了予定年月日】　平成 25年 1月 31日

【17. 特定工程工事終了予定年月日】　(特定工程)

(第　回)　平成　年　月　日　(　　)

(第　回)　平成　年　月　日　(　　)

(第　回)　平成　年　月　日　(　　)

【18. その他必要な事項】



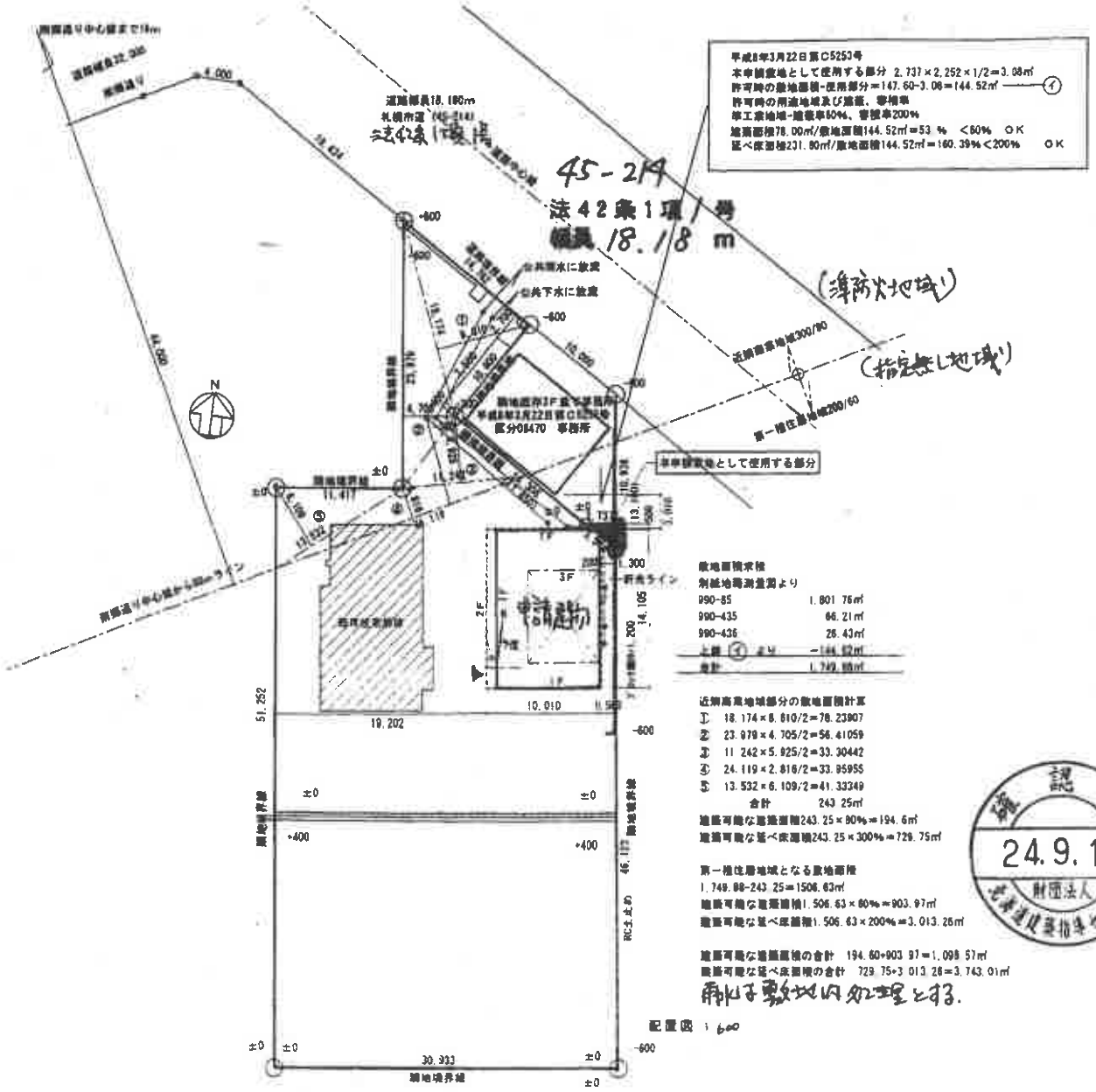
建築計画概要書（第三面）

11－13

付近見取図



配置図



確認済
24.9.18
財団法人